RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-economic Series Issue 40

HOUSING CANADA'S YOUTH

Data from the 1996 census confirm that children are leaving home at an increasingly later age.

Introduction

As societies became urbanized and industrialized, young people left the parental home when the time came to marry or establish a family. In the 1960s and 1970s when the economy was growing and values changing rapidly, young people generally left their parents to live alone or to share accommodation. This behavior, which both reflected and stimulated increased construction of apartments, took on increasing importance as a dimension, or even symbol, of the process of acquiring maturity, even though significant ethnocultural variations among young people persist. However, in the 1990s, young people under 30 are leaving the parental home later than they did 15 years ago, because prolongated studies combined with restructuring of the job market are such that they are less certain to earn an income that is stable and high enough to support a household.

To what extent, in what respect and for whom does the "cluttered nest" pose a problem or generate a housing need? What happens to young people who finally leave the parental home? Do they manage to find suitable housing? This edition of Research and Development Highlights presents a brief picture of the housing conditions of youth in Canada and is based on a systematic review of Canadian and international literature and analysis of various Canadian statistical data bases.

Leaving the parental home

In Canada, the transition from living in the parental home toward what our society is inclined to call "adult" living arrangements tends to take place as youth enter their mid-20s. For young Canadians as a whole, Figure 1 (based on 1991 census data) shows that in the 15-19 age group, some 90% are still living with their parents. Among those aged 20-24, almost 60% of males still live in the parental home, but the corresponding figure for females is only 43%, reflecting the tendency for young women to marry or cohabit at an earlier age. In the 25-29 age group, living with parents is no longer widespread, but still more common among men than among women. Men are also more likely to be living alone or sharing accommodation, while almost two-thirds of women (but barely half of men) are living as married. Another 7% of women, but less than 1% of men, head lone-parent families.

The living arrangements of young people vary significantly by region. Moreover, leaving the parental home is not always final, since the transition from adolescence to adulthood tends to follow many routes and may not be linear. Several factors, whether combined or in isolation, are part of the process leading to the decision to stay in the parental home, leave, or return:

- Age
- Gender
- Emotional ties and social bonds within the parental family
- Incomes of youth and those of their parents
- Location of jobs, and educational and cultural opportunities in relation to the parental home (variations between small and large cities, declining areas, etc.)
- Supply of affordable and suitable housing.

On the whole, with the rather notable exception of Aboriginal youth, young people living with their parents are adequately housed in a material sense. However, those hoping to become autonomous but lacking the means to do so, can lose self-esteem, which has an adverse effect on the transition to adulthood.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Nonetheless, the fact that some youth either live with their parents longer or return to the family home, can benefit everyone, so long as:

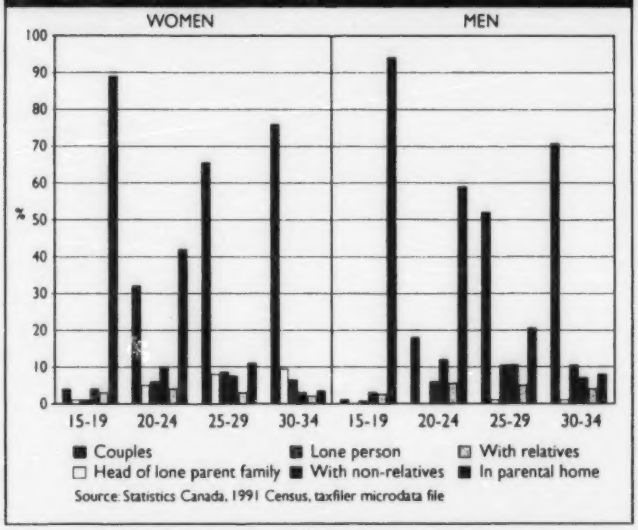
- the parents' resources are sufficient (financial means, spacious housing);
- the parental home is welcoming and safe for young people;
- both generations have found a balance which they find satisfactory and enables them to maintain their autonomy, ties, and private lives;
- remaining at home is part of an active strategy to enable young people to pursue their studies, put money aside, or live out their youth.

Young people who leave home

Fewer and fewer young households consist of a husband and wife. In 1995, 30% of households headed by someone between 15 and 24 were one-person households, and there were as many people living alone as there were husband and wife households (Table 1). Since 1988, the number and proportion of lone-parent households have increased, and husband and wife households decreased. The proportion of husband and wife families has also declined among households headed by a person in the 25-29 age group. Young people who live alone and those who head a lone-parent family are working full time less than before, and husband and wife families headed by a young person under 30 are increasingly less able to count on income earned by both partners working full time. Consequently, young people, more so than other groups, have seen their incomes decline over time. Husband and wife households who own their dwellings are the only group that has not followed this trend.

In households headed by a young person between 15 and 24, average income, expressed in 1994 dollars, decreased from $31,400 in 1987 to $27,600 in 1994, a drop of 12% or $3,800 in 7 years.

Figure 1:
Living arrangements by age and sex, Canada, 1991



Source: Statistics Canada, 1991 Census, taxfiler microdata file

The proportion of young renter households facing an affordability problem because they spend 30% or more of their income on housing increased from 35% in 1988 to 50% in 1995 among those with heads between 15 and 24 and from 23% to 30% in the 25-29 group. However, CMHC estimates that some households spending 30% or more of their income on housing could find less expensive housing of suitable size and quality. For most rental households, there are fewer in core housing need than there are spending 30% or more of their incomes on housing (Figure 2). However, this situation is reversed for young single-parent families headed by a woman: some manage to get by on less than 30%, but they live in housing which is of poor quality or too small, and they could not find adequate housing without devoting more than 30% or more of their income to shelter.

Table 1:
Type of household by age of household head, Canada, 1988, 1991 and 1995

Type of household	15-24			25-29		
(as % of all households)	1988	1991	1995	1988	1991	1995
Single-family (husband-wife)	35.5	31.8	30.3	57.2	57.3	54.0
Single-family (lone-parent)	6.6	8.5	11.2	6.4	6.3	8.4
One person	30.7	30.9	29.7	23.8	23.5	24.3
Other	27.1	28.9	28.7	12.5	12.8	13.3
Total	99.9	100.1	99.9	99.9	99.9	100.0

Source: Statistics Canada – Household Facilities by Income, 1988, 1991 and 1995

102-00436/

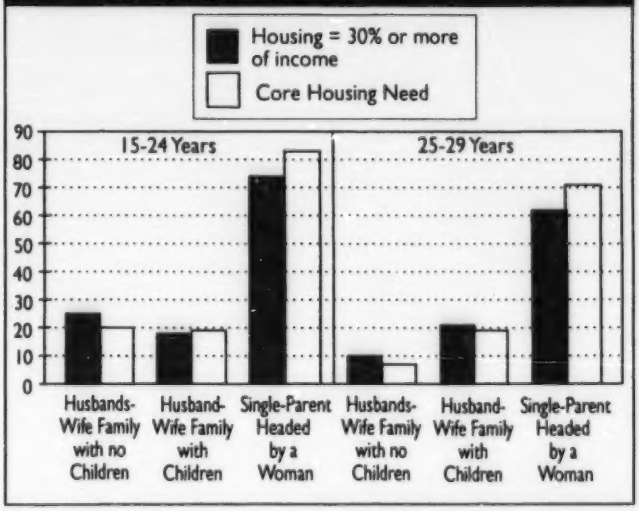
The proportion of households consisting of young tenants in core housing need increased from 31% in 1991 to 40% in 1995 among those in the 15-24 group and from 15.5% to 24% for 25-29 year-olds.

Affordability is by far the main cause of core housing need, more so with under 30 year-olds than older groups. Families with children often end up in housing that is too small. These objective evaluations by CMHC were confirmed by the satisfaction expressed by young households in 1993: households with children were among those least satisfied with the space available to them (Household Facilities by Income and Other Characteristics, 1993, microdata file).

In 1992, tenants under 30 spent less on average on rent than those in the 30-44 group ($6,680 and $7,333 respectively), whereas young home owners spent a little more on housing ($10,942 and $10,547 respectively). However, young home owners spend a proportionately higher share of their budget on housing (21%) than 30-44 year-olds (17%), given their lower incomes. Housing accounts for 32% of total expenditures for lone-parent families (Figure 2). In fact, housing and food make up half of their expenditures.

In 1995, the percentage of homeowners stood at 13% for those in the 15-24 group, 38% for the 25-29s, 55.5% for the 30-34s and 74% for the 35-64s. Although the percentage of homeowners declined among those under 30 between 1976 to 1991, it has apparently stabilized since that time. According to a recent CMHC survey, the dream of one day owning a home is still very much present among young Canadians, who are willing to use various strategies to achieve this objective (CMHC, 1995, Consumer Housing Preferences in the 1990s).

Figure 2:
Proportion of tenants spending 30% or more of their income on housing and proportion in core housing need by age group, Canada, 1995



Homeless youth

According to some reports, the youth segment of the homeless population has increased considerably over the last several years. Since young people on their own often have low incomes, they are among the groups most likely to experience the kinds of housing conditions that could result in homelessness. Factors include the inability to pay rent, poor housing conditions, evictions, and not being able to find other housing. Economic downturns and cutbacks in certain programs also play a role in the loss of housing.

When young people become homeless, they can be helped by a wide range of different forms of assistance. Availability of suitable housing plays a role in both the prevention of youth homelessness and in times of crisis. Holistic approaches seem to be the most promising strategies for assisting young people to find housing.

Conclusion

It is difficult to state whether the longer time it takes those under 30 to form their own households (when compared with the generation before them) is an aberration or the beginning of a new trend. It is also hard to know whether this phenomenon will have any repercussions on their future choice of housing. Perhaps the precariousness of the job market is becoming the norm for young persons in future generations, with graduates having to struggle with very heavy debt loads. Innovative approaches could help them aquire suitable housing, and even attain home ownership. Perhaps the opposite is true – current job market disruptions may result in the creation of new employment, which will offer stability and career opportunities to young persons. In any event, to ensure a more effective match between supply and demand, much attention should be paid to young people between the ages of 15 and 29 as they complete their education and enter the work force.

Project Manager: Roger Lewis

Research Report: Housing Canada's Youth

Research Consultant: INRS-Urbanisation Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)

A full report on this project is available from the Canadian Housing Information Centre at the address below.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research report.

The **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Research

The information in this publication represents the latest knowledge available to CMHC at the time of publication and has been thoroughly reviewed by experts in the housing field. CMHC, however, assumes no liability for any damage, injury, expense or loss that may result from the use of this information

NHA 2266

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique Numéro 40

LE LOGEMENT DES JEUNES AU CANADA

Les données du recensement de 1996 confirment que les enfants continuent de quitter de plus en plus tard le foyer parental.

Introduction

À l'époque de l'urbanisation et de l'industrialisation, les jeunes quittaient le foyer parental quand le temps était venu de se marier et de fonder une famille. Dans les années 1960 et 1970, avec l'expansion économique et l'évolution accélérée des valeurs, les jeunes ont pris l'habitude de quitter leurs parents pour aller vivre seuls ou partager un logement. Ce geste — qui reflétait et stimulait tout à la fois l'essor de la construction d'immeubles à appartements — a revêtu une importance croissante comme dimension, voire symbole, du processus d'acquisition de la maturité, même s'il subsiste entre ces jeunes des variations ethnoculturelles importantes. Cependant, dans les années 1990, les jeunes de moins de 30 ans quittent le foyer parental plus tard qu'il y a 15 ans, car la prolongation des études et la restructuration du marché du travail font en sorte qu'ils sont moins assurés de toucher un revenu assez stable et suffisamment élevé pour soutenir un ménage.

Si le nid familial est parfois perçu comme un endroit encombré, constitue-t-il alors, en soi, un problème qui engendre des besoins de logement ? Qu'arrive-t-il aux jeunes lorsqu'ils quittent finalement le foyer parental ? Arrivent-ils à bien se loger ? Le présent numéro de Le point en recherche et développement présente un tableau succinct de la situation de logement des jeunes au Canada, en s'appuyant sur une revue systématique de la littérature canadienne et internationale et l'analyse de diverses bases canadiennes de données statistiques.

Le départ du foyer parental

Au Canada, la transition entre le foyer parental et des modalités de vie dites « adultes » s'opère généralement vers le milieu de la vingtaine. Selon la Figure 1 (fondée sur les données du recensement de 1991), entre 15 et 19 ans, environ 90 % des jeunes vivent chez leurs parents. À 20-24 ans, près de 60 % des hommes, mais seulement 43 % des femmes, sont encore au foyer; les jeunes femmes ont en effet tendance à se marier ou à vivre en union de fait à un âge plus précoce. À 25-29 ans, les jeunes ne cohabitent plus guère avec leurs parents, mais, de nouveau, les hommes le font plus que les femmes. Les hommes sont également plus susceptibles de vivre seuls ou de partager un logement, tandis que près des deux tiers des femmes (mais à peine plus de la moitié des hommes) vivent en couple. Enfin, 7 % des femmes, et moins de 1 % des hommes, sont à la tête d'une famille monoparentale.

Les modalités de vie des jeunes varient de façon significative, selon les régions. En plus, le départ du foyer parental n'est pas toujours définitif, du fait que les itinéraires de l'adolescence à l'âge adulte tendent à se diversifier et à devenir moins linéaires. Plusieurs facteurs, seuls ou combinés avec d'autres, entrent en jeu dans le processus aboutissant à la décision de rester au foyer parental, de le quitter ou d'y revenir :

- l'âge;
- le sexe;
- les liens affectifs et sociaux au sein de la famille d'origine;
- le revenu des jeunes et celui de leurs parents;
- les lieux d'emploi, d'études et de culture de consommation des jeunes par rapport au lieu du foyer parental (variations entre grandes et petites villes, régions en déclin, etc.);
- l'offre de logements convenables à un prix abordable.

Dans l'ensemble, à l'exception — non négligeable — des autochtones, les jeunes qui habitent chez leurs parents sont adéquatement logés au plan matériel. Toutefois, ceux qui souhaitent devenir autonomes, mais n'en ont pas les moyens,

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

peuvent perdre jusqu'à un certain point l'estime d'eux-mêmes, avec des conséquences négatives sur la réussite de leur passage à l'âge adulte.

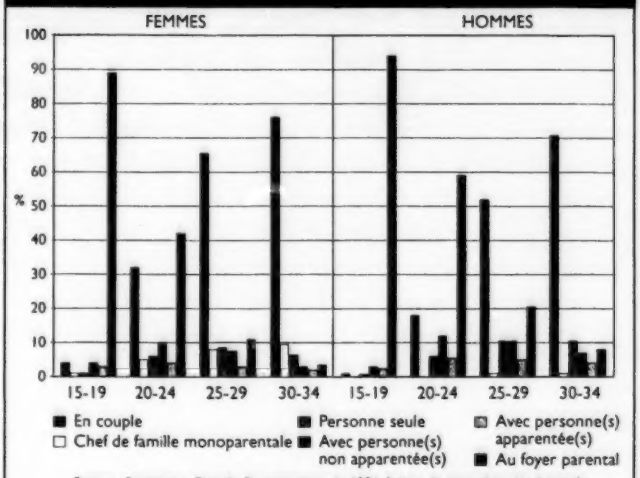
Néanmoins, le fait que les jeunes prolongent ou reprennent la cohabitation avec leurs parents peut profiter à toutes les personnes concernées, à condition que :

- les ressources des parents sont suffisantes (moyens financiers, logement spacieux);
- le foyer parental est accueillant et sûr pour les jeunes;
- les deux générations ont trouvé un équilibre qui les satisfait et leur permet de sauvegarder à la fois leur autonomie, leurs liens, leur intimité et leur vie privée;
- le fait de rester au foyer fait partie d'une stratégie active qui permet aux jeunes de poursuivre leurs études, de mettre de l'argent de côté pour l'avenir ou de vivre leur jeunesse.

Les jeunes qui ont quitté leurs parents

Les jeunes ménages sont de moins en moins souvent composés de familles époux-épouse. En 1995, 30 % des ménages dirigés par une personne de 15-24 ans sont en fait des ménages de personne seule, et il y a autant de personnes seules qu'il y a de ménages composés d'une famille époux-épouse (Tableau 1). Depuis 1988, on a vu diminuer, en nombres absolus et en proportion de l'ensemble, les ménages composés d'une famille époux-épouse, et augmenter les ménages monoparentaux. La proportion des ménages de famille époux-épouse a aussi diminué chez les ménages dirigés par une personne de 25-29 ans. Or, les jeunes qui vivent seuls et ceux qui sont à la tête d'une famille monoparentale travaillent moins qu'avant à plein temps, et les familles époux-épouse dirigées par un jeune de moins de 30 ans peuvent de moins en moins compter sur le revenu provenant du travail à plein temps de deux conjoints.

Figure 1 :
Modalités de vie par âge et sexe, Canada, 1991



Source : Statistique Canada. Recensement de 1991, fichier de microdonnées à grande diffusion sur les particuliers.

En conséquence, les jeunes ont vu, plus que les autres, leurs revenus diminuer au cours du temps. Les ménages époux-épouse propriétaires de leur logement sont les seuls à n'avoir pas subi cette tendance.

Chez les ménages dirigés par un ou une jeune de 15 à 24 ans, exprimé en dollars de 1994, le revenu moyen est passé de 31 400 $ en 1987 à 27 600 $ en 1994, ce qui correspond à une baisse de 12 % ou 3 800 $ en 7 ans.

La proportion des ménages de jeunes locataires qui font face à un problème d'abordabilité parce qu'ils consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement a augmenté de 1988 à 1995 de 35 % à 50 % chez les 15-24 ans et de 23 % à 30 % chez les 25-29 ans. Cependant, la SCHL estime que parmi les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, certains pourraient trouver sur le marché un logement moins coûteux

Tableau 1 :
Type de ménage par groupe d'âge du chef, Canada, 1988, 1991 et 1995

Type de ménage	15-24 ans			25-29 ans		
(% logement)	1988	1991	1995	1988	1991	1995
Unifamilial époux-épouse	35,5	31,8	30,3	57,2	57,3	54,0
Unifamilial monoparental	6,6	8,5	11,2	6,4	6,3	8,4
Personne seule	30,7	30,9	29,7	23,8	23,5	24,3
Autre	27,1	28,9	28,7	12,5	12,8	13,3
Total	99,9	100,1	99,9	99,9	99,9	100,0

Source : Statistique Canada, Équipement ménager selon le revenu, 1988, 1991 et 1995.

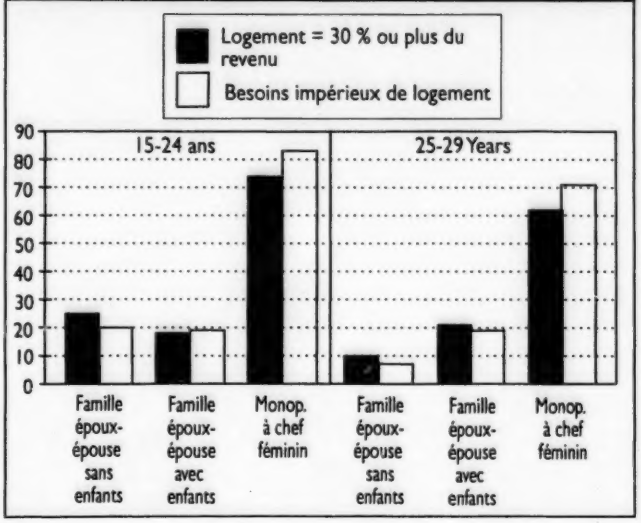
de taille et de qualité convenables. Pour la plupart des types de ménage locataires, il y a donc en effet moins de ménages qui ont des «besoins impérieux» de logement qu'il y en a qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement (Figure 2). Mais cette situation est inversée chez les jeunes familles monoparentales à chef féminin : certaines d'entre elles ont un taux d'effort de moins de 30 %, mais elles habitent des logements de mauvaise qualité ou de taille insuffisante et elles ne pourraient trouver à se loger adéquatement sans y consacrer 30% ou plus de leur revenu.

La proportion des ménages de jeunes locataires ayant des besoins impérieux de logement a augmenté de 1991 à 1995, de 31 % à 40 % chez les 15-24 ans et de 15,5 % à 24 % chez les 25-29 ans.

L'abordabilité est de loin la principale cause des besoins impérieux de logement, encore plus chez les moins de 30 ans que chez leurs aînés. Elle s'accompagne souvent d'une taille insuffisante du logement dans le cas des familles avec enfants. Ces évaluations objectives de la SCHL sont confirmées par la satisfaction exprimée en 1993 des jeunes ménages; en effet, les ménages avec enfants sont alors parmi ceux qui sont le moins satisfaits de l'espace réservé au ménage (Équipement ménager selon le revenu et autres caractéristiques, 1993, fichier de microdonnées).

En 1992, les locataires de moins de 30 ans dépensent moins en moyenne pour le loyer que ceux âgés de 30-44 ans (6 680 $ contre 7 333 $), alors que les jeunes propriétaires dépensent un peu plus pour se loger (10 942 $ contre 10 547 $). Les jeunes propriétaires consacrent cependant une proportion significativement plus grande de leur budget au logement (21 %) que chez les 30-44 ans (17 %), leurs revenus étant moindres. Dans le cas des ménages monoparentaux, le poste logement s'élève à 32 % des dépenses totales (figure 2). En fait, la moitié de leurs dépenses sert au logement et à l'alimentation.

Figure 2 :
Proportion des locataires qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux dépenses de logement et proportion avec besoins impérieux de logement, par groupe d'âge, Canada, 1995



En 1995, le pourcentage de propriétaires est de 13 % chez les 15-24 ans et de 38 % chez les 25-29 ans, mais de 55,5 % chez les 30-34 ans et de 74 % chez les 35-64 ans. Bien que le pourcentage de propriétaires ait baissé de 1976 à 1991 chez les moins de 30 ans, il semblerait qu'il se soit stabilisé depuis lors. Selon une enquête récente réalisée pour la SCHL, le rêve de devenir propriétaire est encore très présent chez les jeunes Canadiens, qui sont prêts à employer diverses stratégies pour atteindre cet objectif (SCHL, 1995, Préférences des consommateurs en matière de logement dans les années 1990).

Les jeunes sans-abri

Il ressort de certains rapports que le nombre de jeunes sans-abri s'est accru considérablement au cours des dernières années. Les jeunes qui ont quitté le foyer familial disposant souvent de faibles revenus, ils se trouvent parmi les groupes les plus susceptibles de subir des conditions précaires de logement pouvant à la limite mener à l'itinérance, notamment l'incapacité de payer un loyer, des conditions de logement médiocres, la perte de logement à la suite d'une éviction et l'incapacité de se reloger. Les récessions économiques et les coupures dans certains programmes contribuent également à la perte du logement.

Lorsque les jeunes deviennent sans abri, différentes sources d'aide leur sont accessibles. La disponibilité de logements convenables joue un rôle tant en ce qui a trait à la prévention de l'itinérance chez les jeunes qu'en période de crise. Les interventions « holistiques » semblent être les stratégies les plus prometteuses pour aider les jeunes à trouver un logement.

Conclusion

Il est difficile de savoir maintenant si le retard qu'accusent les moins de 30 ans dans la formation de leurs ménages, par rapport à la génération qui les a précédés, n'est qu'un accident de parcours ou s'il marque le début d'une nouvelle tendance. Il est aussi difficile de savoir si ce retard aura des répercussions sur leur parcours résidentiel futur. Peut-être que la précarité du marché du travail est en train de devenir la norme pour les jeunes des générations futures, et que les diplômés auront à composer avec un fardeau de dettes très important, Des approches innovatrices pourraient leur permettre d'accéder à un logement convenable, voire à la propriété de leur logement. Peut-être qu'au contraire, la période actuelle de perturbations massives sur le marché du travail pourrait aboutir à la création

de nouveaux emplois offrant des perspectives de stabilité et de carrière aux jeunes. Quoi qu'il en soit, pour un meilleur ajustement entre l'offre et la demande de logements, il faudrait suivre de très près l'évolution des jeunes de 15 à 29 ans dans leur parcours de scolarisation et dans leur insertion sur le marché du travail.

Directeur de projet : Roger Lewis

Rapport de recherche : Le logement des jeunes au Canada

Conseiller en recherche : LINRS-Urbanisation Institut national de la recherche scientifique (Université du Québec)

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-après.

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous addresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ont été revus, par des expets du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responibilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements

LNH 2267